

K/S Espoo, Finno  
CVR 28 84 09 85

# ÅRSRAPPORT

FRA 1.1.2019 TIL 31.12.2019  
15. REGNSKABSÅR

Godkendt på generalforsamlingen  
18. marts 2020

---

Dirigent

# Indhold

	<b>SIDE</b>
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalforklaring.....	13
Noter.....	14

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2019 for K/S Espoo, Finno.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2020

Bestyrelse:

---

Henrik Bojer

---

Jens Winther

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Espoo, Finno.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Espoo, Finno for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

\* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

\* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

\* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

\* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. marts 2020

### ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne24830

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	<b>K/S Espoo, Finno</b> c/o Thomas Junker Guldborg Frederiksberg Alle 60 A, 1. 1820 Frederiksberg C  CVR-nummer: 28 84 09 85 Hjemsted: I Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Revision</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG</b> Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes 18. marts 2020 hos:</b> NorCap administration ApS Kronprinsessegade 36,1 1306 København K
<b>Bestyrelse</b>	<b>Henrik Bojer</b> Abildgaardsvej 173 2830 Virum  <b>Jens Winther</b> Strandvejen 201 2900 Hellerup
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Finland
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning af fast ejendom

# Ledelsesberetning

## Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 1.894 og selskabets balance, pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 17.333.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabet forhandler for nærværende med Nordea i Finland om forlængelse af prioritetslånet. Forhandlingerne forventes at resultere i indgåelse af ny aftale om forlængelse af lånet i nær fremtid.

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C, samt kommanditselskabets vedtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

### Mellemværender i udenlandsk valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser (EUR 7,4697). Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

### Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og renteswap til dagsværdi.



# Anvendt regnskabspraksis - fortsat

## Balancen

### Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultat-

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.v. Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommens aktuelle stand m.v.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

### Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

# Resultatopgørelse

1. januar 2019 - 31. december 2019	Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		3.080.016	3.032.384
Driftsomkostninger		-164.876	47.329
Andre eksterne omkostninger		-355.799	-229.463
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.559.341</b>	<b>2.850.250</b>
Værdireguleringer	1	0	-692.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.559.341</b>	<b>2.158.250</b>
Finansieringsindtægter		183	21.567
Finansieringsomkostninger		-666.009	-792.677
<b>Årets resultat</b>		<b>1.893.515</b>	<b>1.387.140</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		1.893.515	1.387.140
Overført fra tidligere år		12.939.527	11.552.387
<b>Til disposition</b>		<b>14.833.042</b>	<b>12.939.527</b>
Fordeles således:			
Overført resultat		14.833.042	12.939.527
<b>Disponeret</b>		<b>14.833.042</b>	<b>12.939.527</b>

## Balance

Pr. 31. december 2019	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1/3	<u>39.500.000</u>	<u>39.500.000</u>
<b>Langfristede aktiver</b>		<u>39.500.000</u>	<u>39.500.000</u>
<b>LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<u>39.500.000</u>	<u>39.500.000</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Lejetilgodehavender		0	109.363
Tilgodehavender		<u>117.287</u>	<u>156.881</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>117.287</u>	<u>266.244</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>267.433</u>	<u>223.055</u>
<b>KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<u>384.720</u>	<u>489.299</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>39.884.720</u></u>	<u><u>39.989.299</u></u>

## Balance

Pr. 31. december 2019	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
(Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 5.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		2.500.000	2.500.000
Overført resultat i alt		14.833.042	12.939.527
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>17.333.042</b>	<b>15.439.527</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	4	0	17.920.560
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>17.920.560</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Prioritetsgæld		17.927.280	1.493.380
Gæld til pengeinstitutter		4.158.567	4.689.473
Anden gæld		465.831	446.359
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>22.551.678</b>	<b>6.629.212</b>
<b>FORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>22.551.678</b>	<b>24.549.772</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>39.884.720</b>	<b>39.989.299</b>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	5		
Andre forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

## Egenkapitalforklaring

	2019 kr.	2018 kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	2.500.000	2.500.000
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
Overført resultat tidligere år	12.939.527	11.552.387
Overført af årets resultat	<u>1.893.515</u>	<u>1.387.140</u>
Overført resultat i alt	<u>14.833.042</u>	<u>12.939.527</u>
Egenkapital i alt	<u><u>17.333.042</u></u>	<u><u>15.439.527</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1 Værdireguleringer</b>		
Nedskrivning af ejendom	<u>0</u>	<u>-692.000</u>
Værdireguleringer	<u><u>0</u></u>	<u><u>-692.000</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
	<u>8,50%</u>	<u>8,50%</u>

## 2 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.  
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

## Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Saldo pr. 1/1 2019	41.041.714	41.041.714
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2019	<u>41.041.714</u>	<u>41.041.714</u>
Opskrivninger		
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2019	-1.541.714	-849.714
Årets nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-692.000</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2019	<u>-1.541.714</u>	<u>-1.541.714</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2019	<u>-1.541.714</u>	<u>-1.541.714</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019	<u><u>39.500.000</u></u>	<u><u>39.500.000</u></u>

Investeringsejendommen omfatter en retail-ejendom på 2450 m<sup>2</sup>, beliggende Martinkuja 14, Espoo Finland. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til markedsværdi ved anvendelse af afkastbaseret 10-årig cash flow-model.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Der er forudsat en inflation på 2 % p.a. og et afkast på 8,5 %. Lejeindtægter er baseret på indgåede kontrakter. Vedligeholdelsesomkostninger er baseret på historisk realiserede omkostninger.

## Noter til årsrapporten

### 4 Gældsforpligtelse

Prioritetslånet udløber i april 2020. Selskabet forventer at en aftale om forlængelse falder på plads i nær fremtid.

### 5 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 39.500 samt ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

### 6 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

### 7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Espoo, Finno har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Espoo, Finno har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Espoo, Finno 2006 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Junker Guldborg

### Dirigent

På vegne af: K/S Espoo, Finno

Serienummer: PID:9208-2002-2-314019671045

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-03-18 06:49:24Z

NEM ID 

## Henrik Bojer

### Formand

På vegne af: K/S Espoo, Finno

Serienummer: PID:9208-2002-2-700220365996

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-03-19 12:31:09Z

NEM ID 

## Jens Winther

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Espoo, Finno

Serienummer: PID:9208-2002-2-486976521074

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-03-20 09:21:10Z

NEM ID 

## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-03-23 13:24:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S70PL-VAHDI-ASJEI-W0T6-LD6VF-CB6NE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>